

# Das Überseequartier

Eine neue Ära für den Handel in Hamburgs Innenstadt?

Whitepaper BBE Handelsberatung

April 2025

- 1 Management Summary
- 2 Hamburger Handelslandschaft im Wandel
- 3 Das Überseequartier: Konzept, Differenzierung und Potenziale
- 4 Wie passt das Überseequartier in Hamburgs Zukunft?
- 5 Szenarien: Wie verändert das Überseequartier die Innenstadt?
- 6 Fazit und strategische Empfehlungen

# 1 Management Summary

# Der neue Impulsgeber

Das Westfield Überseequartier in der Hamburger HafenCity stellt ein zukunftsweisendes Projekt für die Stadtentwicklung dar. Mit seiner multifunktionalen Nutzung, die Einzelhandel, Gastronomie, Freizeitangebote, Büros und Wohnen miteinander verbindet, soll das Quartier nicht nur den Handel ankurbeln, sondern auch die Lebensqualität in der Stadt erheblich steigern.

Ziel ist es, durch die Vernetzung von Handel und Erlebniskonzepten das Überseequartier als Tourismusmagnet und wirtschaftlichen Impulsgeber zu positionieren, der Hamburg als Metropole weiter stärkt.

Es bietet nicht nur eine attraktive Shopping-Destination, sondern kann durch die Schaffung von Arbeitsplätzen und Freizeitangeboten auch spürbar zur wirtschaftlichen Diversifikation und Stärkung der Stadtgemeinschaft beitragen.

Für den langfristigen Erfolg sind strategische Maßnahmen erforderlich:

- Stärkung der Innenstadt als Erlebnisraum,
- Förderung von Nischenmärkten und lokalen Händlern,
- Investitionen in eine zukunftsfähige Mieterstruktur sowie
- Nachhaltigkeit als zentraler Faktor für die gesamte Entwicklung.

Das Überseequartier wird dabei als Modell für urbane Mischkonzepte dienen, die über Hamburg hinaus eine übertragbare Strategie für die Entwicklung von modernen Stadtquartieren darstellen können.

Indem Hamburg das Überseequartier erfolgreich integriert, hat es die Chance, als wirtschaftlicher und kultureller Hub eine neue Ära einzuläuten, die für alle Beteiligten – Einwohner, Händler, Investoren und Touristen – von großem Nutzen ist.



An aerial photograph of Hamburg, Germany, showing a dense urban landscape. The central focus is the Hamburg City Hall (Rathaus) with its prominent green copper roof and spire. Surrounding it are various buildings, including modern glass structures and older brick buildings. The Binnenalster river is visible on the right side. The sky is blue with scattered white clouds.

# 2 Hamburger Handelslandschaft im Wandel

# Ein Gamechanger für die Hamburger Innenstadt?

Am 8. April 2025 hat das Westfield Überseequartier in der HafenCity eröffnet. Mit über 200 Geschäften, Gastronomie, Hotels, Freizeitangeboten und einem eigenen Kreuzfahrtterminal könnte dieses Quartier die Spielregeln für den Hamburger Einzelhandel neu definieren.

Was bedeutet die Eröffnung für die traditionellen Einkaufsstraßen der Stadt? Bringt das Überseequartier neue Impulse für Hamburgs Innenstadt oder verstärkt es den Druck auf bestehende Handelslagen wie die Mönckebergstraße und den Neuen Wall?

Dieser Frage geht das Whitepaper nach. Es beleuchtet Chancen und Risiken des neuen Handelsstandorts, analysiert die Veränderungen im Hamburger Einzelhandel und zeigt auf, welche Entwicklungen nun entscheidend sind – sowohl für Händler als auch für Stadtentwickler.

## Ziele dieses Whitepaper:

- Einordnung des Überseequartiers im Kontext der Hamburger Handelslandschaft
- Vergleich mit bestehenden Handelslagen und möglichen Auswirkungen auf die Innenstadt
- Analyse der Planungsstrategie der Stadt Hamburg und deren langfristiger Ziele
- Szenarien für die zukünftige Handelsstruktur in der Metropole
- Ableitung strategischer Empfehlungen für Händler, Investoren und Stadtplaner

Hamburg steht an einem Wendepunkt – dieses Whitepaper zeigt, welche Weichen jetzt gestellt werden müssen.



# Hamburgs Einzelhandel

## Eine Metropole im Umbruch

Hamburg zählt zu den stärksten Einzelhandelsstandorten Deutschlands, doch die Branche steht vor einem tiefgreifenden Wandel. Steigende Leerstände, verändertes Konsumverhalten und die wachsende Bedeutung von Mixed-Use-Konzepten prägen das Stadtbild schon heute. Während die Haupteinkaufsmeilen wie Mönckebergstraße oder Spitaler Straße an Strahlkraft verlieren, entstehen neue Magneten wie das Westfield Überseequartier.

Doch diese Entwicklungen werfen entscheidende Fragen auf:

- Wird sich die Innenstadt neu erfinden oder droht eine Erosion der Kaufkraft?
- Wie wirken sich neue Konzepte wie das Überseequartier auf bestehende Handelslagen aus?
- Welche strategischen Weichenstellungen sind notwendig, um den stationären Handel zukunftsfähig zu halten?

## Entwicklungstrends im Einzelhandel

Die Elbmetropole entwickelt sich weiterhin dynamisch, und die positive Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre wird sich voraussichtlich fortsetzen. Eine deutlich überdurchschnittliche Beschäftigungszentralität sowie der positive Pendlersaldo unterstreichen bereits heute die herausragende Bedeutung Hamburgs als Arbeitsmarktstandort für die gesamte Metropolregion, auch wenn die Arbeitslosenquote, typisch für Großstädte, geringfügig über dem Bundesdurchschnitt liegt.

Zudem belegt die überdurchschnittliche Einzelhandelskaufkraft der Hansestadt den hohen wirtschaftlichen Wohlstand der Region. Hamburg ist eine bedeutende Einkaufsstadt, und die zentrale Rolle als wichtigster Handelsstandort in der Region spiegelt sich klar in der überdurchschnittlichen Handelszentralität wider.

## Hamburg auf einen Blick

Strukturdaten	 Hamburg	Deutschland
Einwohner 1)		
01.01.2024	1.964 Tsd.	84.358 Tsd.
Veränderung ggü. 2017 in %	8,5	2,2
Bevölkerungsprognose 2023-2035 in %	2,6	-1,7
Arbeitslosenquote in % (Februar 2024) 2)	8,3	6,4
Pendler 3)		
Einpendler (Juli 2024)	402 Tsd.	.
Auspendler (Juli 2024)	150 Tsd.	.
Beschäftigtenzentralität	140,1	100,0
Einzelhandelskaufkraft 2024 (in €/Kopf) 4)	8.100	7.547
Einzelhandelskaufkraft 2024 (Index) 4)	107,3	100,0
Einzelhandelszentralität 4)	111,1	100,0

- 1) Gemäß Statistischen Berichten der jeweiligen Statistischen Landesämter sowie gemäß Auskunft des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden.
- 2) Gemäß Auskunft der Bundesagentur für Arbeit in Nürnberg (alle zivilen Erwerbspersonen insgesamt). Für kreisangehörige Städte/ Gemeinden werden keine Arbeitslosenquoten veröffentlicht; ersatzweise werden die Arbeitslosenquoten des Kreises herangezogen. Stand: 02/2025
- 3) Gemäß Auskunft der Bundesagentur für Arbeit in Nürnberg; Arbeitsmarkt in Zahlen auf Gemeinde-, Kreis und Bundesebene; Stand: 30.06.2024
- 4) BBE|CIMA|MB-Research Einzelhandelskaufkraft, eigene Berechnung.

# Ausdifferenziertes, gewachsenes Lagengefüge

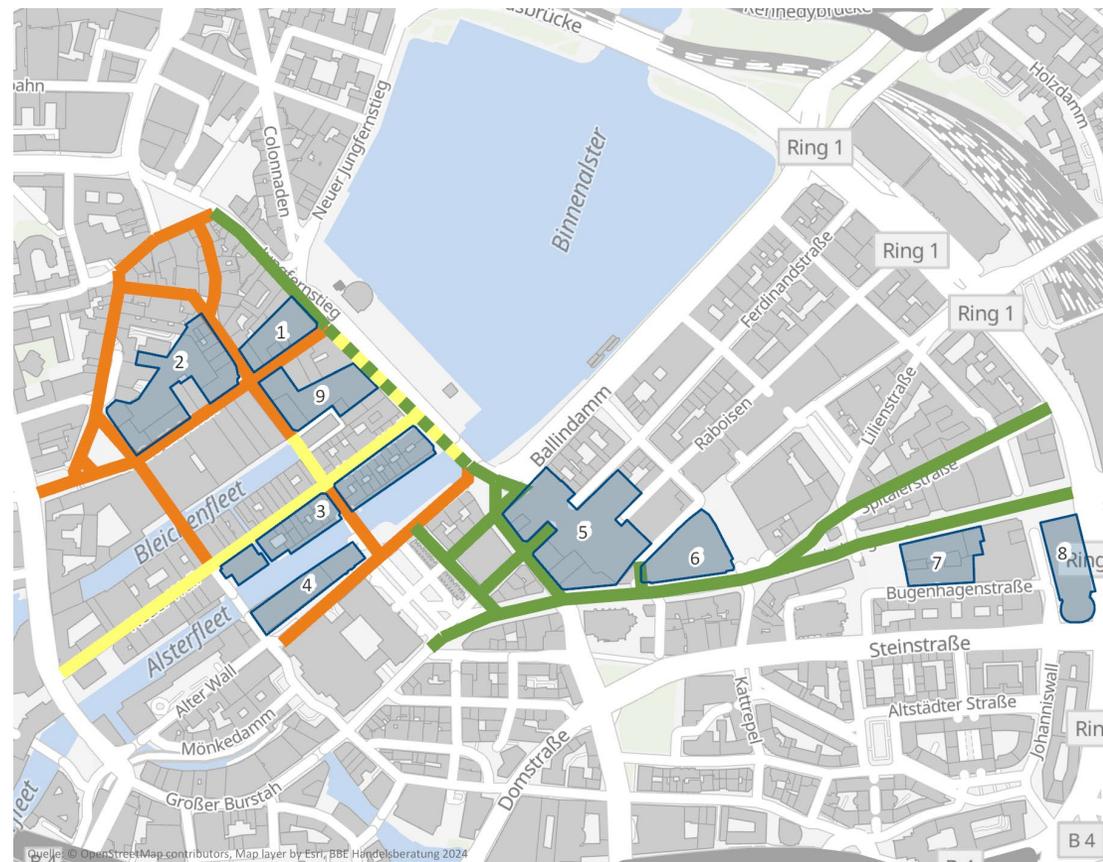
Die klassische Einkaufsinnenstadt der Hansestadt Hamburg zeichnet sich durch ein vielschichtiges und fein differenziertes Lagengefüge aus. Sie vereint verschiedene Handels- und Nutzungsstrukturen und bietet damit ein attraktives Umfeld für unterschiedlichste Zielgruppen und Einzelhandelskonzepte.

Insbesondere die hochwertigen Niveau- und Luxuslagen konzentrieren sich auf den „Neuen Wall“ – Hamburgs erste Adresse für exklusive Marken und gehobenen Einzelhandel. Flankiert durch die parallel verlaufenden Alsterarkaden sowie der

Straße „Am Alsterfleet“ bildet dieses Ensemble das elegante Rückgrat des Premiumhandels in der Innenstadt.

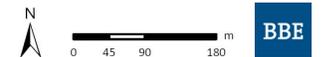
Ergänzend dazu bilden die Spitaler Straße und die Mönckebergstraße das pulsierende Herz des Konsumhandels. Beide Straßenzüge gelten als zentrale, hoch frequentierte Fußgängerzonen und fungieren als essenzielle Verbindungselemente zwischen dem Hauptbahnhof, der Innenstadt und dem Alsterufer. Ihre Bedeutung als Schlüsselstandorte des innerstädtischen Einzelhandels ist unbestritten.

## Maßgebliche Einzelhandelslagen



### Maßgebliche Einzelhandelslagen

- Luxuslage
  - Niveaulage
  - Konsumlage
  - Konsum- und Luxusangebot
  - Wichtige Handelsstandorte
- 1 Hamburger Hof Passage
  - 2 Hanseviertel
  - 3 Alsterarkaden
  - 4 Alter Wall
  - 5 Europapassage
  - 6 GALERIA
  - 7 Levantehaus
  - 8 Saturn
  - 9 Alsterhaus



# Entwicklung der Passantenfrequenzen

Die Besucherfrequenzen in der Hamburger Innenstadt haben sich seit dem Jahr 2019 infolge der Corona-Pandemie spürbar verändert und unterlagen zeitweise erheblichen Schwankungen. Nach Jahren der Unsicherheit und Anpassung nähern sich die Frequenzen wieder dem Niveau von vor der Pandemie an – ein deutliches Zeichen für die Resilienz und Attraktivität des innerstädtischen Handelsstandorts.

## 2020–2022

In dieser Phase kam es zu einem massiven pandemiebedingten Einbruch der Besucherzahlen, begleitet von einer nur allmählich einsetzenden Erholung, die durch Lockdowns, Restriktionen und veränderte Alltagsroutinen geprägt war.

## 2023–2024

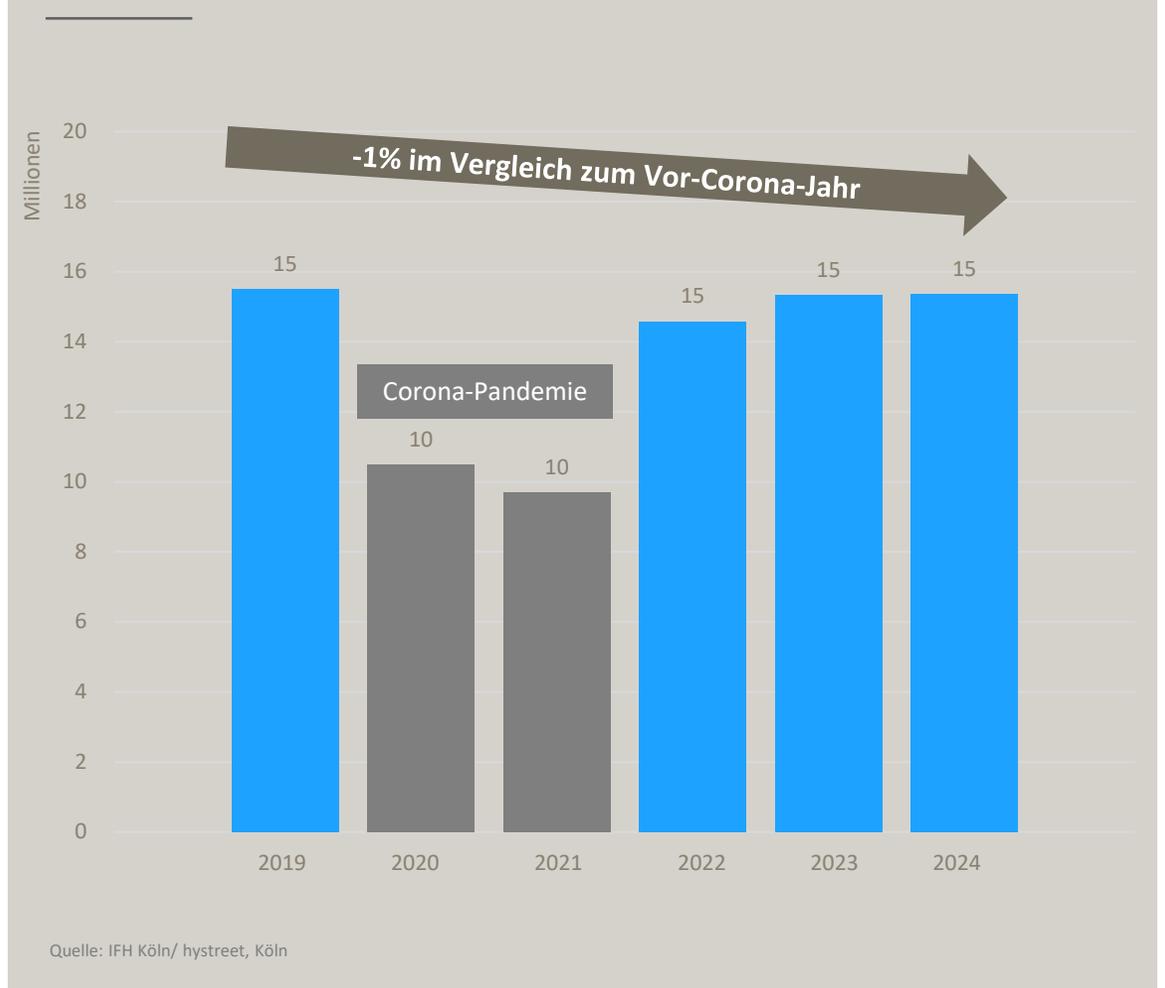
Das Einkaufsverhalten wandelte sich merklich – klassisches Bummeln rückte in den Hintergrund, während gezielter, zweckorientierter Einkauf in den Vordergrund trat.

Trotz dieser strukturellen Veränderungen konnte eine deutliche Erholung der Besucherfrequenzen verzeichnet werden.

## 2025

Auf Grundlage der positiven Entwicklung der letzten Jahre – und das trotz anhaltend verhaltener Konsumstimmung – ergibt sich ein verhalten optimistischer Ausblick. Die Innenstadt bleibt ein relevanter Anziehungspunkt und bietet Potenzial für eine weitere Stabilisierung und mögliche Zuwächse im Jahresverlauf.

Frequenzentwicklung auf der Spitalerstrasse in Hamburg



# Tourismus als Wachstumstreiber für den Handel

Nach der Pandemie erreichte der Tourismus in Hamburg 2024 mit 16,1 Millionen Gästeankünften ein neues Rekordniveau.

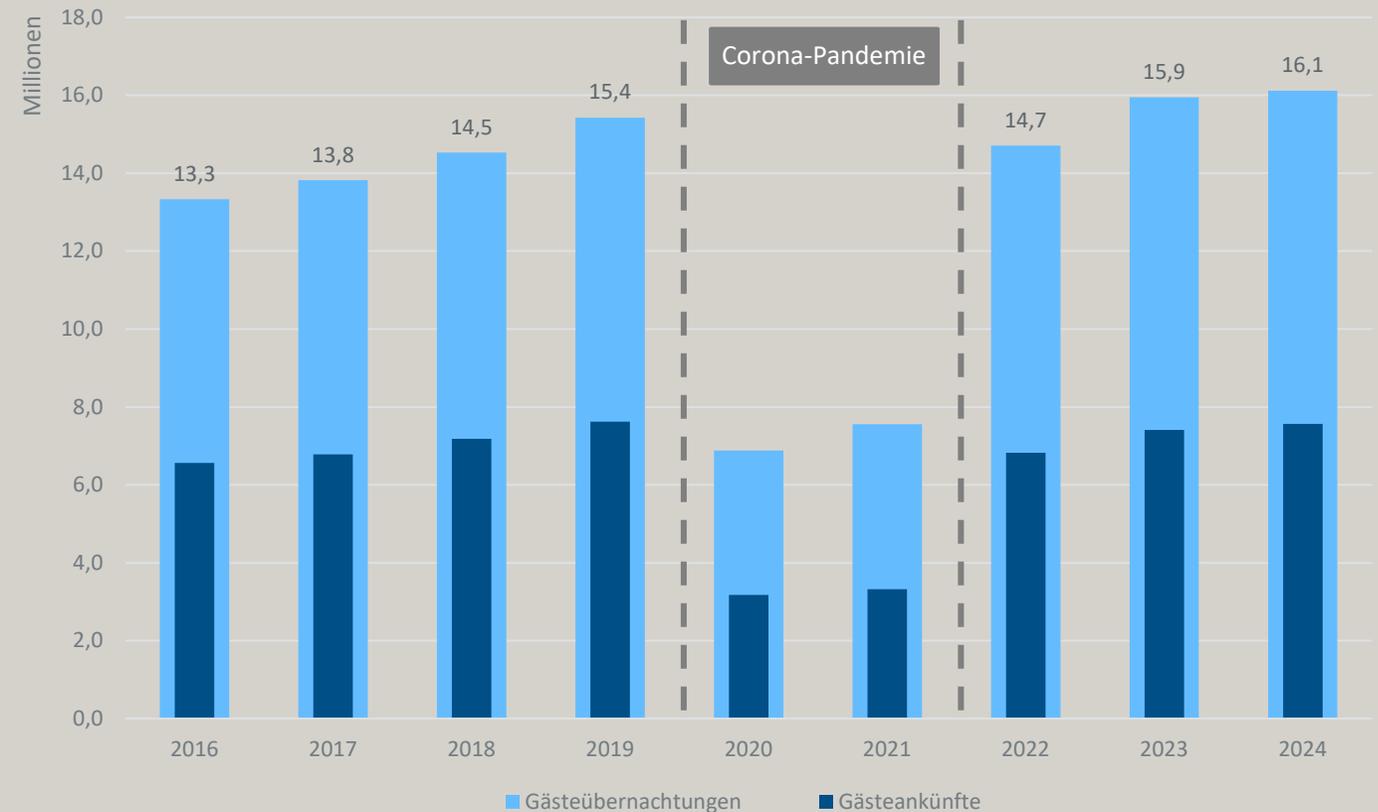
Deutsche und europäische Besucher dominieren im Jahr 2024 mit knapp 95 % aller Übernachtungen, während asiatische und amerikanische Touristen noch Potenzial für weiteres Wachstum bieten.

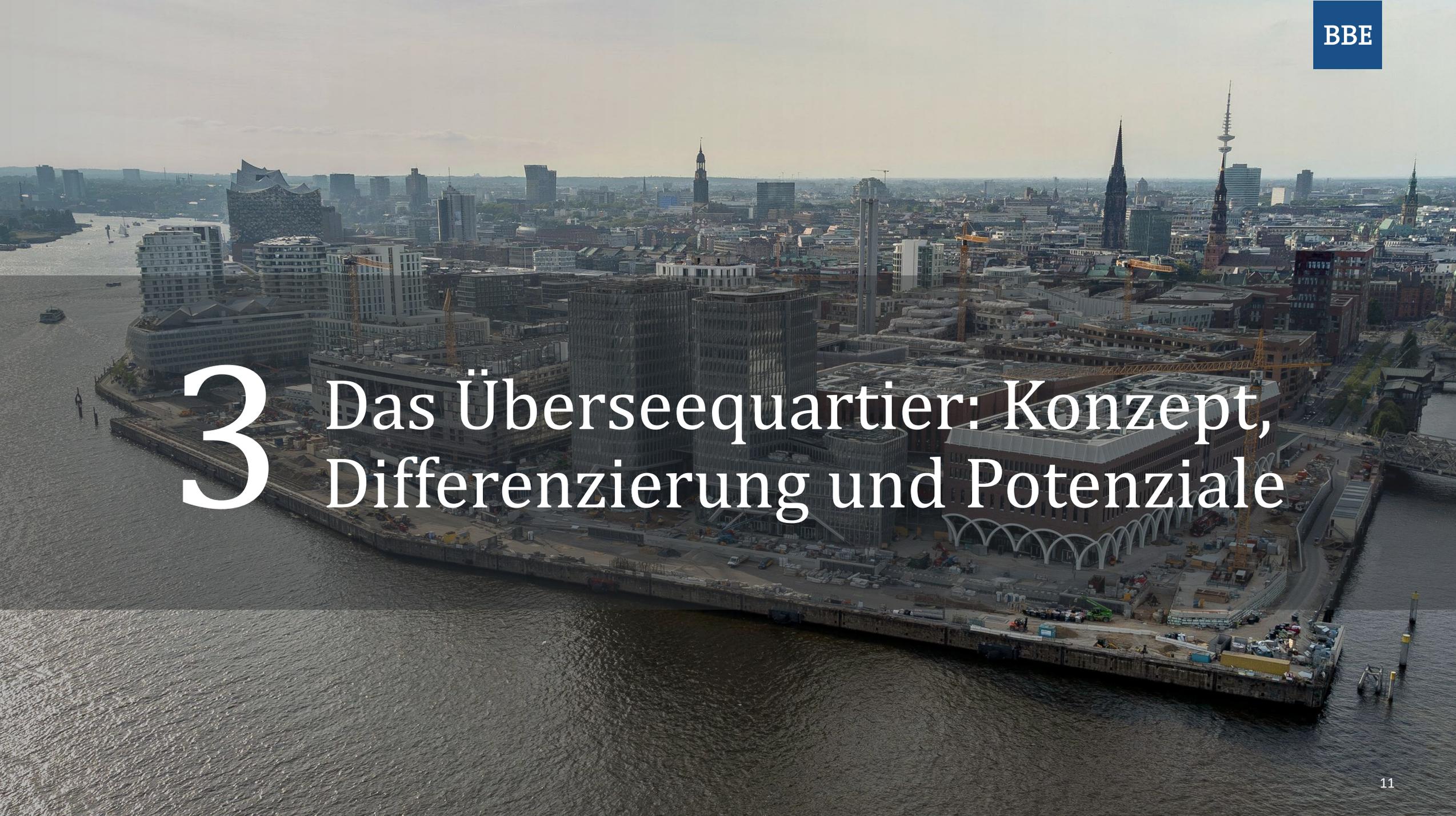
Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer liegt bei aktuell 2,0 Tagen und hat sich somit im Vergleich zu 2016 nicht verändert, lediglich in den Coronajahren lag sie etwas darüber.

Touristen generieren über 5 Milliarden Euro Jahresumsatz im Hamburger Einzelhandel, was mehr als 30 % des gesamten städtischen Einzelhandelsumsatzes ausmacht. Zwar steht Shopping selten im Fokus der Reiseplanung, doch 39 % der Gäste geben an, bei ihrem Besuch „ziemlich sicher“ einkaufen zu gehen.

Impulse für die kommenden Jahre liefern neue Kulturstätten wie auch vorhandene Highlights, etwa Elbphilharmonie, diverse Festivals und nicht zuletzt die Musicals, die die Stadt als Tourismusdestination weiter stärken.

## Entwicklung der Übernachtungen in Hamburg



An aerial photograph of a city waterfront construction site. The foreground shows a large body of water. In the middle ground, a large construction site is visible, featuring several tall, cylindrical buildings under construction. The background shows a dense urban skyline with various buildings and a church spire. A large white number '3' is overlaid on the left side of the image, followed by the text 'Das Überseequartier: Konzept, Differenzierung und Potenziale' in white.

# 3 Das Überseequartier: Konzept, Differenzierung und Potenziale

# Was macht das Überseequartier einzigartig?

Das Hamburger Überseequartier ist mehr als nur ein Einkaufszentrum – es ist ein multifunktionales Quartier. Auf einer Fläche von insgesamt rund 410.000 m<sup>2</sup> vereint es eine Vielzahl von Nutzungen, die die Besucher sowohl stationär als auch digital ansprechen.

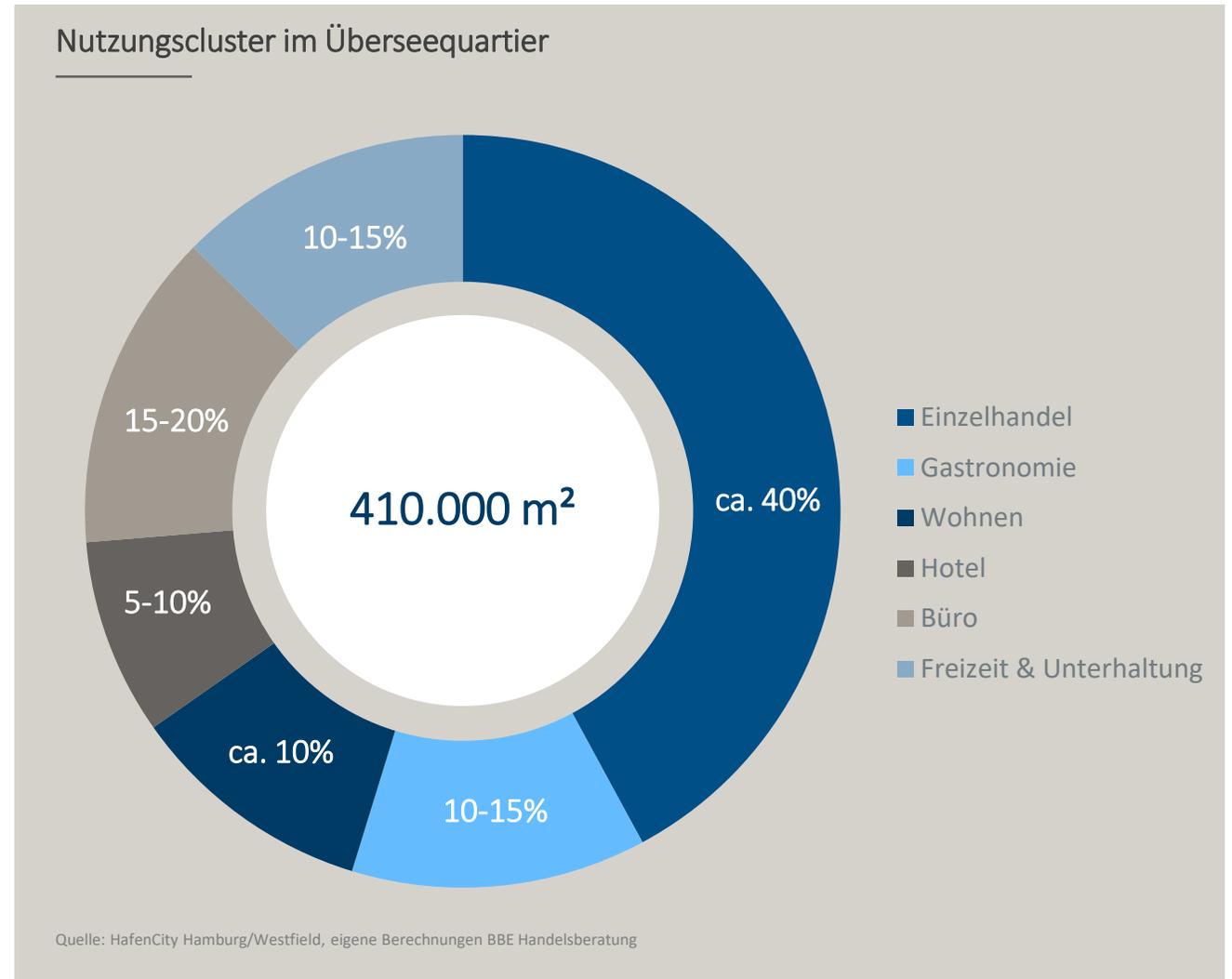
Neben klassischen Einzelhandelsflächen mit 40% Anteil umfasst das Quartier auch Gastronomie, Hotels, Büros, Freizeitangebote und einen Kreuzfahrtterminal.

Diese Vielfalt soll das Quartier zu einem Anziehungspunkt für Touristen und Einheimische machen und dabei helfen, die Stadtentwicklung der HafenCity weiter voranzutreiben.

Der Mieter-Mix des Überseequartiers wird von internationalen Marken und Flagship-Stores geprägt, aber auch kleinere, innovative Konzepte finden Platz.

Diese Mischung aus internationalem Flaggschiff-Einzelhandel und lokalen Angeboten soll die Attraktivität sowohl für den globalen Konsumenten als auch für den Hamburger steigern.

Darüber hinaus schafft das Quartier durch die Integration von Freizeit- und Gastronomiebereichen eine Erlebnisdimension, die weit über den klassischen Einkaufsbummel hinausgeht.



# Differenzierung zur klassischen Innenstadt

Ein zentrales Unterscheidungsmerkmal des Überseequartiers ist seine vollständige Integration von Wohnen, Arbeiten und Freizeitnutzungen. Während die traditionelle Hamburger Innenstadt primär durch eine klar strukturierte Handelsnutzung geprägt ist, verfolgt das Überseequartier einen ganzheitlichen, urbanen Ansatz, der eine vielfältige, erlebnisorientierte Nutzung in einem zusammenhängenden Stadtraum ermöglicht.

Gerade im Kontext des sich wandelnden Konsumverhaltens der vergangenen Jahre gewinnt dieser Ansatz zunehmend an Bedeutung: Multifunktionale Nutzungskonzepte, die Aufenthaltsqualität, Alltag und Freizeit miteinander verbinden, entsprechen stärker den heutigen

Anforderungen an innerstädtische Räume.

Auch architektonisch hebt sich das Überseequartier deutlich ab: Es setzt auf eine offene, moderne Gestaltung mit großzügigen Platzsituationen und einer prominenten Lage an der Wasserfront. Durch weitläufige öffentliche Promenaden und Spazierwege entsteht eine direkte Verbindung zum Magdeburger Hafen, die nicht nur visuell, sondern auch funktional zur Erreichbarkeit und Belebung des Quartiers beiträgt.

Diese offenen Räume steigern die Aufenthaltsqualität und schaffen ein hohes Maß an Urbanität und Lebensqualität – ein klarer Vorteil gegenüber traditionell dichter bebauten, stärker monofunktional genutzten Innenstadtlagen.

# Potenziale des Überseequartiers für Hamburg

Die Potenziale des Überseequartiers reichen weit über den klassischen Einzelhandel hinaus.

Als Tourismusmagnet und ganzjährig zugänglicher Anziehungspunkt leistet es einen wichtigen Beitrag zur Stärkung der Hamburger Tourismuswirtschaft. Es erweitert das bestehende Freizeit- und Shoppingangebot der Stadt um eine neue, urbane Erlebnisdestination – sowohl für Besucher als auch für Einheimische.

## Frequenzbringer

Das Quartier wirkt als Impulsgeber für die gesamte HafenCity und entfaltet darüber hinaus positive Effekte auf angrenzende Handels-, Gastronomie- und Dienstleistungsstandorte – insbesondere in der Innenstadt. Es stärkt die Aufenthaltsdauer und schafft neue Besuchsanlässe.

## Arbeitsplatzschaffung

Durch moderne Büroflächen, Co-Working-Spaces und flexible Arbeitsumgebungen entstehen zahlreiche neue Arbeitsplätze. Damit trägt das Quartier nachhaltig zur wirtschaftlichen Stabilisierung und Weiterentwicklung des Standorts Hamburg bei.

## Kultur und Freizeit

Die gelungene Kombination aus Einzelhandel, Gastronomie, Freizeitangeboten und kulturellen Formaten macht das Überseequartier zu einem vielseitigen Erlebnisraum mit hoher Aufenthaltsqualität – attraktiv für Tourist\*innen, Besucher\*innen der Metropolregion sowie die Hamburger Bevölkerung selbst.



# Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken des Westfield Überseequartier

## Stärken

**Multifunktionales Konzept:** Kombination aus Handel, Gastronomie, Freizeit, Wohnen und Büros schafft hohe Aufenthaltsqualität.

**Internationale Strahlkraft:** Große Marken und innovative Konzepte ziehen Touristen und kaufkräftige Kunden an.

**Moderne Architektur und Erlebnisfaktor:** Attraktive Gestaltung mit hoher Verweilqualität im Vergleich zu klassischen Einkaufsstraßen.

## Schwächen

**Mögliche Umsatzverlagerung:** Risiko, dass Frequenzen aus der Innenstadt abgezogen werden.

**Erreichbarkeit und Verkehrsanbindung:** Die Infrastruktur könnte an Kapazitätsgrenzen stoßen.

**Wetterabhängigkeit des Konzepts:** Offene Gestaltung kann bei schlechtem Wetter weniger attraktiv sein.

S

W

O

T

## Chancen

**Frequenzbringer für Hamburg:** Kann die gesamte Innenstadt stärken, bei guter Integration.

**Neue Kunden- und Zielgruppen:** Internationale Besucher, junge Käufer und Digital Natives als Kernzielgruppe.

**Modell für urbane Quartiere:** Kann als Blaupause für weitere Stadtentwicklungsprojekte dienen.

## Risiken

**Verdrängungseffekte:** Kleinere Händler und traditionelle Innenstadtkonzepte könnten unter Druck geraten.

**Marktentwicklung und Onlinehandel:** Durch weitere Verschiebungen in Richtung E-Commerce, könnten klassische Handelsflächen an Relevanz verlieren.

**Nachhaltigkeit und Akzeptanz:** Kritik an großen Shopping-centerdestinationen könnte langfristig das Image beeinflussen.

# Ein Modell für die Zukunft?

Das Überseequartier steht exemplarisch für ein zukunftsweisendes Stadtentwicklungskonzept, das unterschiedliche Lebensbereiche in einem integrierten urbanen Raum vereint.

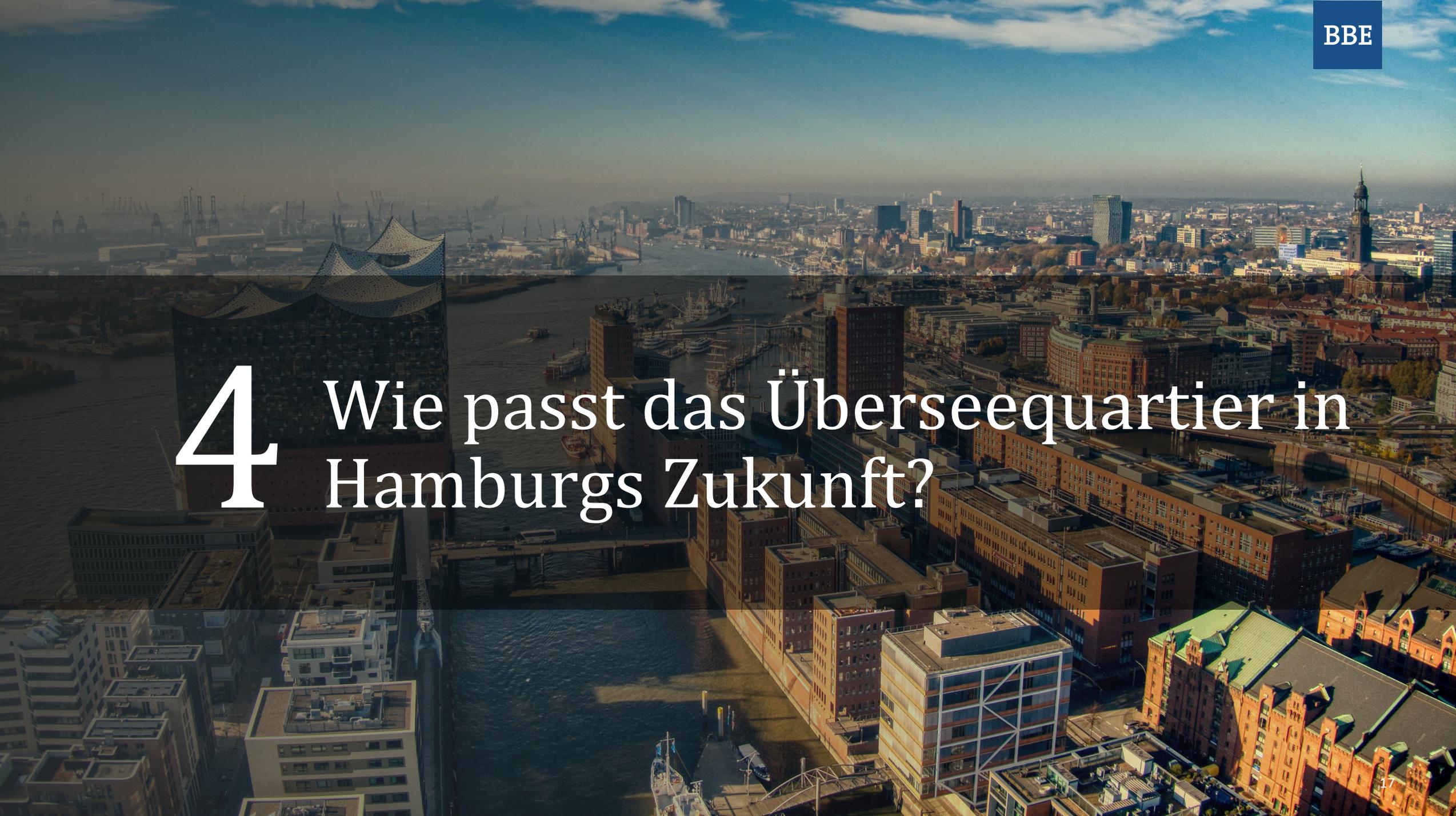
Einzelhandel, Freizeitangebote, Wohnen und Arbeiten verschmelzen hier zu einem ganzheitlichen Stadterlebnis, das neue Maßstäbe für moderne Quartiersentwicklung setzt.

Dieses Konzept bietet nicht nur für die HafenCity, sondern für die gesamte Metropolregion Hamburg eine zukunftsorientierte Perspektive – mit hoher Strahlkraft über die Stadtgrenzen hinaus.

Durch seine klare Differenzierung zur klassischen, funktional getrennten Innenstadt wird das Überseequartier zu einem zentralen strategischen Baustein für die städtische Entwicklung der kommenden Jahre.

Es steht für einen Wandel hin zu mehr Durchmischung, Aufenthaltsqualität und urbaner Vielfalt.





# 4 Wie passt das Überseequartier in Hamburgs Zukunft?

# Ein Schlüsselprojekt der Stadtentwicklung

Das Westfield Überseequartier spielt eine zentrale Rolle in der Stadtentwicklung Hamburgs – insbesondere im Kontext der dynamisch wachsenden HafenCity.

Es fungiert nicht nur als wirtschaftlicher Motor, sondern stellt zugleich einen wesentlichen Baustein des städtebaulichen Gesamtkonzepts dar, mit dem sich Hamburg als moderne, vielfältige und zukunftsfähige Metropole positionieren will.

Dabei ist das Westfield Überseequartier weit mehr als ein klassisches Shoppingcenter: Es bildet ein multifunktionales Stadtquartier, in dem sich Einzelhandel, Gastronomie, Büroflächen, Wohnen und Freizeitangebote zu einem lebendigen, urbanen Erlebnisraum verbinden.

Als ganzjährig attraktiver Anziehungspunkt bietet es eine hohe Nutzungsvielfalt und Flexibilität für unterschiedliche Zielgruppen.

Diese intelligente Nutzungsmischung fördert eine hohe Aufenthaltsqualität und erzeugt städtebauliche Strahlkraft – weit über die Grenzen der HafenCity hinaus. Auf diese Weise kann das Quartier zu einem integralen Bestandteil des Hamburger Stadtgefüges heranwachsen.

Das Überseequartier ist somit nicht nur ein bedeutendes Einkaufsziel, sondern auch ein lebenswerter Raum im Zusammenspiel mit der gesamten HafenCity – ein urbanes Quartier, das den vielfältigen Anforderungen einer modernen, lebendigen Stadtgesellschaft gerecht wird.



# Stadtstrategie: Integration in Hamburgs Zukunft

Die Entwicklung des Überseequartiers wurde von der Stadt Hamburg gezielt in ihre langfristige Stadtplanung eingebunden. Ziel ist es, mit dem Quartier einen zukunftsorientierten Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung zu leisten und ein wegweisendes Modell für urbane Lebensräume zu schaffen.

Im Rahmen der umfassenden HafenCity-Planung wurde das Überseequartier daher als zentrales Schlüsselement des städtebaulichen Gesamtkonzepts definiert.

Ein besonderer Fokus liegt auf der intelligenten Verknüpfung von Handel, Kultur, Wohnen und Arbeiten. Diese Mischung soll nicht nur die Aufenthaltsqualität erhöhen, sondern auch zur sozialen, funktionalen und wirtschaftlichen Vielfalt im Quartier beitragen – und damit die Lebensqualität im gesamten Stadtgebiet nachhaltig verbessern.

Als kommerzielles Herzstück der HafenCity übernimmt das Überseequartier eine wichtige Rolle für die wirtschaftliche Dynamik der gesamten Region. Gleichzeitig fördert seine direkte Lage am Wasser die Verbindung zwischen Stadt und Hafen – eine historische und emotionale Achse, die Hamburg wesentlich prägt.

Diese Öffnung zum Wasser sowie die gezielte Gestaltung öffentlich zugänglicher Räume, die für Fußgänger und Radfahrer gleichermaßen erlebbar sind, machen das Überseequartier zu einem identitätsstiftenden Ort mit hoher Aufenthaltsqualität.

Damit wird es zu einem attraktiven Anziehungspunkt – nicht nur für Touristen, sondern auch für die Hamburger\*innen selbst.



# Verkehrsinfrastruktur und Erreichbarkeit

Eine der größten Herausforderungen für die erfolgreiche Integration des Überseequartiers in die Hamburger Innenstadt ist die Verkehrsanbindung. Hier spielt die U-Bahn-Linie U4 eine Schlüsselrolle, da sie das Überseequartier direkt mit anderen zentralen Punkten der Stadt verbindet.

Der Öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) ist mit der U4 gut ausgebaut und gewährleistet eine schnelle und komfortable Erreichbarkeit sowohl für Touristen als auch für die Hamburger Bevölkerung.

Zudem werden Radwege und Fußgängerzonen innerhalb des Quartiers geschaffen,

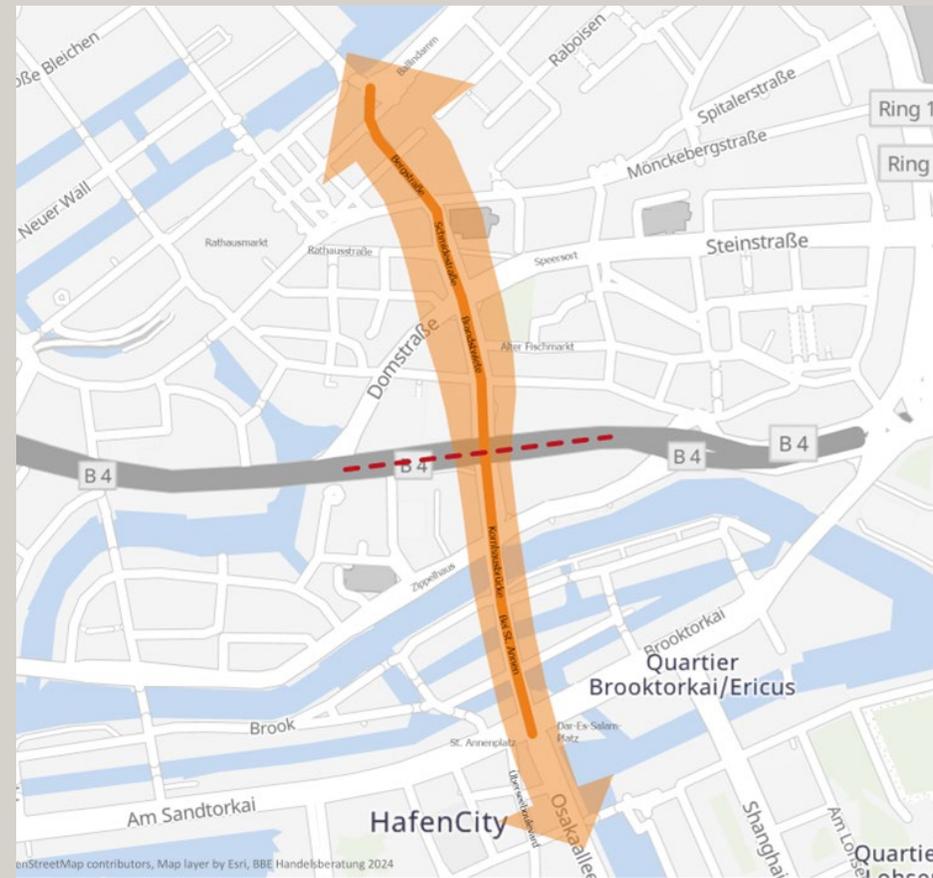
die den grünen, nachhaltigen Verkehr fördern und die Verbindung zu anderen Stadtteilen stärken.

Trotz dieser positiven Entwicklungen gibt es immer noch Diskussionen über die Verkehrsbelastung und die Zugänglichkeit für Autofahrer, besonders in den Stoßzeiten.

Die Stadt muss sicherstellen, dass die Infrastruktur auch mit dem Wachstum der HafenCity Schritt halten kann.

Inwieweit eine echte fußläufige Anbindung an die Innenstadt gelingen kann, bleibt indes fraglich – und ist möglicherweise auch gar nicht ausschlaggebend.

## Verbindungsachse Innenstadt - Überseequartier



Quelle: BBE Handelsberatung

# Ein Schlüsselprojekt für Hamburgs urbane Zukunft

## Multifunktionalität als Schlüssel zum Erfolg

Das Überseequartier verfolgt einen klaren multifunktionalen Ansatz, der das Quartier nicht nur zu einem Handelsziel, sondern auch zu einem lebens- und arbeitsfreundlichen Raum macht. Mit einer Mischung aus Büros, Co-Working-Flächen, Wohnungen und Freizeitmöglichkeiten wird eine hohe Frequenz und Attraktivität gewährleistet, die sich positiv auf den Wirtschaftsstandort Hamburg auswirken.

Diese Strategie ist nicht nur für den Einzelhandel von Bedeutung, sondern auch für die Wirtschaft insgesamt, da sie Arbeitsplätze schafft und Wirtschaftszweige anzieht, die in der traditionellen Innenstadt möglicherweise nicht den gleichen Raum finden würden. So wird das Überseequartier zu einem dynamischen, multifunktionalen Zentrum, das sich kontinuierlich weiterentwickeln kann, um den Bedürfnissen der modernen Stadtgesellschaft gerecht zu werden.

## Meilenstein in Hamburgs Stadtentwicklung

Das Überseequartier stellt einen Meilenstein in Hamburgs Stadtentwicklung dar. Durch einen ganzheitlichen und multifunktionalen Ansatz wird es zu einem zukunftsfähigen Modell für moderne urbane Entwicklung. Das Quartier hat das Potenzial, die Hafencity und die Innenstadt zu verbinden und Hamburg als Wirtschafts- und Tourismusstandort weiter zu stärken.

Es bleibt jedoch abzuwarten, wie sich das Überseequartier in den kommenden Jahren entwickelt und wie gut es in das bestehende urbane Gefüge integriert werden kann. Die Erreichbarkeit, die Verkehrsinfrastruktur und die Verbindung zur Innenstadt sind dabei die entscheidenden Faktoren für den langfristigen Erfolg des Projekts.



An aerial photograph of a city center, likely Hamburg, Germany. The image shows a dense urban landscape with a mix of historic and modern architecture. In the foreground, a large, ornate building with a green copper roof and a tall spire (the Hamburg City Hall) is prominent. To the right, a modern glass skyscraper stands out. In the background, a tall, white tower (the spire of the Hamburg City Hall) is visible against a blue sky with scattered clouds. The overall scene is a vibrant, multi-layered cityscape.

# 5 Szenarien: Wie verändert das Überseequartier die Innenstadt?

# Die Auswirkungen auf Einzelhandel und Innenstadt

Das Überseequartier wird ohne Zweifel tiefgreifende Auswirkungen auf den Hamburger Einzelhandel und die Innenstadt haben. Doch wie genau wird sich dieses neue Quartier auf die bestehenden Strukturen auswirken – sowohl räumlich als auch wirtschaftlich?

Wird es neue Impulse setzen, die Innenstadt nachhaltig beleben und zusätzliche Frequenzbringer schaffen? Oder besteht die Gefahr eines Verdrängungseffekts, bei dem klassische Handelslagen Marktanteile verlieren und an Bedeutung einbüßen?

Klar ist: Auch unabhängig von der Entwicklung des Westfield Überseequartiers befindet sich der stationäre Handel bereits in einem grundlegenden, strukturellen Wandel.

Geändertes Konsumverhalten, Digitalisierung und neue Anforderungen an Aufenthaltsqualität spielen dabei zentrale Rollen.

In diesem Kapitel analysieren wir drei potenzielle Entwicklungsszenarien: den Worst-Case, den Best-Case und ein realistisch erwartbares Mittelszenario.

Alle Szenarien basieren auf aktuellen Marktdaten, Einschätzungen aus der Stadtentwicklungsplanung sowie den übergreifenden Trends in der Einzelhandelsentwicklung.

# Umsatzverschiebungen und Erosion der Innenstadt

## Worst-Case-Szenario

Im Worst-Case-Szenario könnte das Überseequartier zu einer spürbaren Verlagerung der Kaufkraft aus der Innenstadt führen. In diesem Fall würden zahlreiche Einzelhändler in der Innenstadt unter sinkenden Umsätzen leiden, was zu weiteren Leerständen und einer Verschlechterung der Frequenz führen könnte.

### Frequenzverschiebung

Wenn das Überseequartier zu einem Magneten für Touristen und Hamburger wird, könnte dies die Besucherströme von der Mönckebergstraße und anderen zentralen Einkaufslagen abziehen.

### Mietdruck

Der hohe Erfolg des neuen Quartiers könnte den Mietdruck in der Innenstadt weiter verstärken, was es kleineren Einzelhändlern schwer machen würde, konkurrenzfähig zu bleiben.

### Verdrängungseffekt

Besonders inhabergeführte Fachgeschäfte könnten durch die stärkere Wettbewerbsintensität im Überseequartier verdrängt werden, was das vielfältige Bild der Innenstadt beeinträchtigen könnte.

In diesem Szenario müsste die Stadt Hamburg gezielt in Maßnahmen zur Stabilisierung der Innenstadt investieren, z. B. durch Förderprogramme für lokale Einzelhändler und konzeptionelle Anpassungen der Handelsflächen. Wichtig in diesem Zusammenhang ist aber, dass der stationäre Einzelhandel ohnehin unter Druck steht, ganz unabhängig von Entwicklungen wie etwa dem Westfield. Insofern sind entsprechende Maßnahmen in jedem Fall zu treffen!

# WORST

## Tradierte Innenstadt verliert an Qualität, Umsatz und Frequenz

### Worst-Case-Szenario

Umsatzseitig führt das Westfield in diesem Szenario zu einem unmittelbaren Rückgang von bis zu 10 % in der Innenstadt, der zumindest in Teilen nicht ohne Weiteres durch andere Handelsnutzungen kompensiert werden kann.

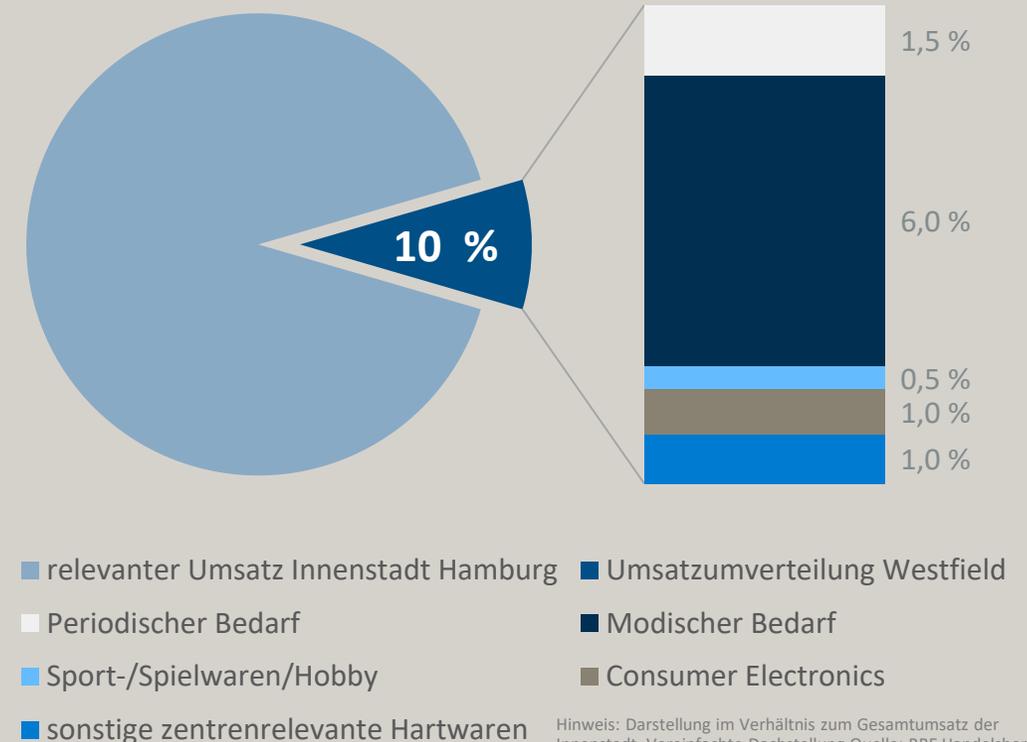
Im Übergang sind stellenweise Leerstände zu erwarten, Nachnutzungen gestalten sich schwieriger, Handelsnutzungen treten weiter in den Hintergrund - Einkaufslagen kontrahieren und verkleinern sich insgesamt.

Die Umlenkung betrifft alle Segmente und wäre flächendeckend spürbar, wobei insbesondere das Modesegment unter Rückgängen leiden dürfte.

Gleichwohl handelt es sich hierbei um das unwahrscheinlichste Szenario, da die Umsatzzumlenkungen in diesem Fall überproportional im Vergleich zu anderen potenziell betroffenen Wettbewerbsstandorten wären.

**Umsatzverluste könnten teilweise nicht kompensiert werden, größere Flächen blieben zunächst leer, und Nachnutzungen im Handelsbereich würden durch sinkende Frequenzen zusätzlich erschwert.**

### Umsatzzumlenkungen im Worst-Case-Szenario



# Das Überseequartier als Frequenzbringer für die Innenstadt

## Best-Case-Szenario

Im Best-Case-Szenario würde das Überseequartier eine deutlich synergistische Wirkung auf die Hamburger Innenstadt entfalten. Anstatt in Konkurrenz zu den bestehenden Lagen zu treten, könnte das neue Zentrum als sinnvolle Ergänzung wahrgenommen werden und neue Impulse für den innerstädtischen Handel liefern.

### Erhöhung der Gesamtnachfrage

Das Überseequartier könnte einen signifikanten Beitrag zur Steigerung der Gesamtfrequenz in Hamburg leisten. Besucher des neuen Quartiers könnten ihre Aufenthalte mit einem Besuch in der Innenstadt verbinden – was wiederum die Kundenfrequenz und die Umsätze in benachbarten Einkaufsstraßen nachhaltig steigern würde.

### Multifunktionale Nutzung

Da das Überseequartier neben Einzelhandel auch vielfältige Kultur-, Gastronomie- und Freizeitangebote umfasst, entstünde ein urbaner Erlebnisraum mit hoher Aufenthaltsqualität.

Dieser würde das Stadtbild bereichern, neue Zielgruppen ansprechen und als zusätzlicher Touristenmagnet fungieren – mit positiver Wirkung auf das gesamte Stadtgefüge.

### Verstärkte Vernetzung der Quartiere

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie ein gezieltes, integriertes Standortmarketing könnten das Überseequartier und die Innenstadt als gemeinsames Zentrum kommunizieren – attraktiv für Touristen, Tagesbesucher und die Hamburger Bevölkerung gleichermaßen.

In diesem Szenario würde das Überseequartier nicht nur zur wirtschaftlichen Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels beitragen, sondern auch als langfristiger Impulsgeber für die gesamtstädtische Entwicklung wirken.

# Keine Polarisierung - ganzheitliche Stärkung der Innenstadt

## Best-Case-Szenario

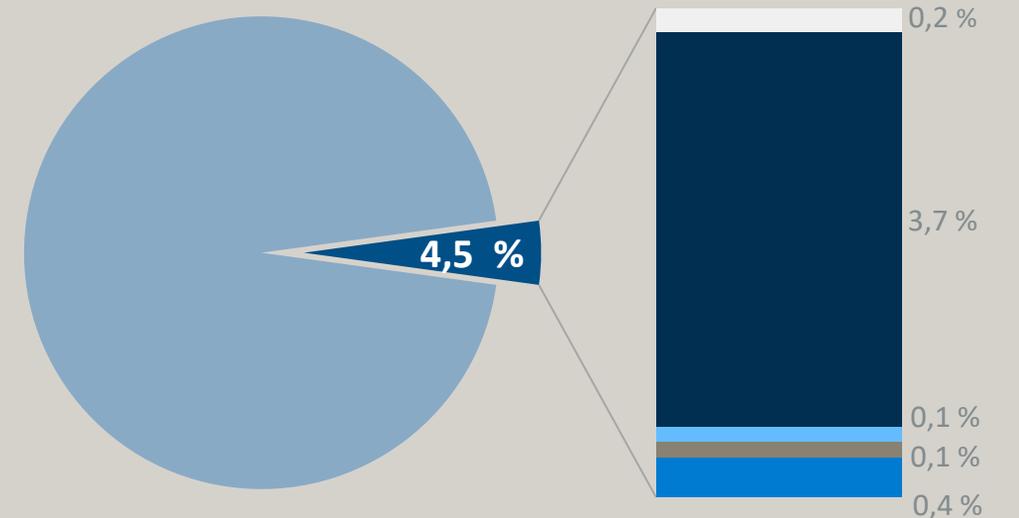
Absatzwirtschaftliche Auswirkungen wären kaum spürbar und faktisch auch nicht direkt auf das Westfield zurückzuführen, sondern vielmehr auf einen strukturellen Wandel, welcher sich auch auf stationäre Umsätze im Handel insgesamt auswirken dürfte.

zudem würden hier abgebildete erste Umsatzrückgänge schnell wieder durch neue Handelskonzepte und Entwicklungen in der Innenstadt aufgefangen und sogar überkompensiert.

Diese Überkompensation geschieht aber nicht nur durch Handelsnutzungen, sondern auch durch flankierende Konzepte in den Bereichen Gastronomie, Kultur, Bildung, Dienstleistung etc..

**Neue Impulse führen insgesamt zu einer wachsenden Innenstadt mit neuen Facetten in den Bereichen Gastronomie, Kultur und auch Handel, anfängliche Umsatzrückgänge würden schnell überkompensiert.**

## Umsatzumlenkungen im Best-Case-Szenario



- relevanter Umsatz Innenstadt Hamburg
  - Umsatzumverteilung Westfield
  - Periodischer Bedarf
  - Modischer Bedarf
  - Sport-/Spielwaren/Hobby
  - Consumer Electronics
  - sonstige zentrenrelevante Hartwaren
- Hinweis: Darstellung im Verhältnis zum Gesamtumsatz der Innenstadt, Vereinfachte Dachstellung Quelle: BBE Handelsberatung

# Eine Mischung aus Chancen und Herausforderungen

## Realistisches Szenario

Im realistischen Szenario wird das Überseequartier zweifellos eine signifikante Veränderung für den Hamburger Einzelhandel mit sich bringen. Diese Entwicklung verläuft jedoch nicht einseitig, sondern differenziert – mit Chancen und Herausforderungen für die Innenstadt gleichermaßen.

### Die Innenstadt kann durch neue Impulse profitieren

Insbesondere dort, wo bestehende Stärken nicht durch die Konzepte des Westfield „ersetzt“ werden können. Ein Beispiel ist die Luxuslage Neuer Wall – hier könnten zusätzliche Frequenzen durch das Überseequartier auch angrenzende Handelslagen wie das Passagenviertel positiv beeinflussen.

### Veränderung der Handelslandschaft

Einzelne Traditionsgeschäfte könnten durch die erhöhte Konkurrenzsituation unter Druck geraten, vor allem in preissensiblen Segmenten. Dennoch wird der klassische Einzelhandel weiterhin eine tragende Rolle spielen – nicht zuletzt, weil er wesentlich zur Identität, zum Flair und zur Wiedererkennbarkeit der Hamburger Innenstadt beiträgt.

### Wachstumspotenziale für Nischenmärkte

Spezialisierte Fachhändler, die gezielt Nischen bedienen, können im Wandel Chancen nutzen – insbesondere in wachstumsstarken Bereichen wie nachhaltige Produkte, lokale Konzepte, Fair Fashion oder innovative Dienstleistungen. Diese Formate sind weniger austauschbar und sprechen bewusstere Zielgruppen an.

Insgesamt wird es darauf ankommen, wie Stadtentwicklung, Handel und Immobilienwirtschaft gemeinsam agieren. Die Stadt Hamburg wird voraussichtlich verstärkt in Maßnahmen zur Revitalisierung bestehender Einkaufsstraßen investieren müssen, um Vielfalt, Aufenthaltsqualität und Attraktivität des Einzelhandels nachhaltig zu sichern.

# Moderate Umsatzrückgänge, die auch mit Entwicklungschancen einhergehen

## Realistisches Szenario

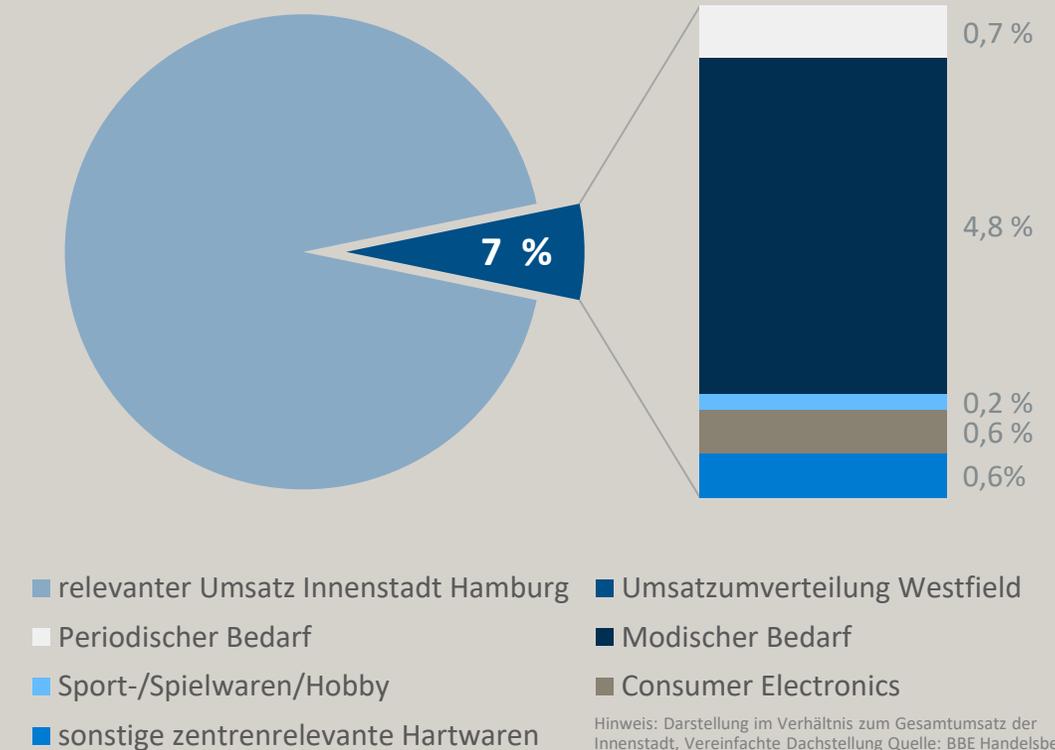
Betrachtet man die rein umsatzseitigen Auswirkungen, so dürften in diesem Case durchaus Umlenkungseffekte in spürbaren Größenordnungen verursacht werden

Es ist aber davon auszugehen, dass dies nicht zu flächendeckenden Schließungen führt – In den meisten Fällen würden sich Umsatzrückgänge in Größenordnungen bewegen, die einer marktüblichen Wettbewerbsschwankung entspricht

Ein ohnehin stattfindender struktureller Wandel im stationären Handel würde beschleunigt, einzelne Anbieter ziehen sich perspektivisch zurück, dafür kommen aber neue Player, auch wenn nicht immer die stationären Umsätze damit nicht in allen Fällen wieder aufgefangen werden.

**Moderate Umlenkungen finden statt und führen zu einem weiteren Strukturwandel und beschleunigen diesen Prozess – das führt dazu, dass sich einzelne Player zurückziehen, aber ersetzt werden.**

### Umsatzumlenkungen im realistischen Szenario

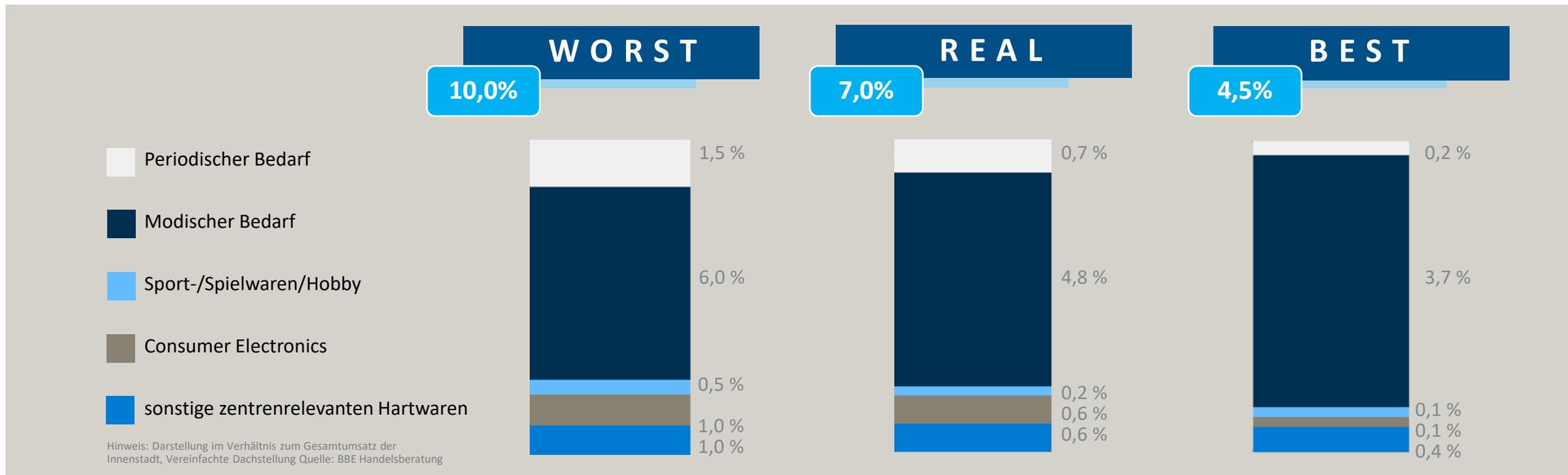


# Positives Wachstum: Erlebnis als Schlüssel zum Erfolg

In der Gesamtschau zeigt sich, dass sowohl der **Real** als auch der **Best Case** mit positiven Impulsen für die Innenstadtentwicklung einhergehen. Umlenkungen um 7 % sind gut zu kompensieren, anfängliche Auswirkungen im wettbewerbsüblichen Bereich bis max. 4,5 % dürften perspektivisch sogar überkompensiert werden.

Das als unwahrscheinlich einzustufende **Worst Case** Szenario kann die Hamburger Innenstadt durchaus vor Herausforderungen stellen, wobei insbesondere das innerstädtische Leitsortiment Fashion am stärksten betroffen wäre. Neue Impulse infolge der Eröffnung des Westfield dürften in jedem Fall nachhaltig auf die

Angebots- und Aufenthaltsqualität sowie Vielfalt einzahlen. Umsatzumverteilungen zu Lasten des stationären Handels können durch Faktoren kompensiert, die über den reinen Umsatz hinausgehen: **Erlebnis pro m<sup>2</sup> muss hier der neue Maßstab sein!**



# 6 Fazit und strategische Empfehlungen

# Fazit:

## Westfield als Impulsgeber

Das Westfield Überseequartier wird ein zentraler Baustein für die künftige Entwicklung der Hamburger Innenstadt und der HafenCity sein. Mit seiner durchdachten Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Büroflächen, Freizeitangeboten und urbanem Wohnen repräsentiert es ein zukunftsorientiertes und innovatives Modell moderner Stadtentwicklung.

Das Quartier kann dabei nicht nur als Tourismusmagnet dienen, sondern zugleich als wirtschaftlicher Impulsgeber fungieren, der das Stadtbild Hamburgs langfristig mitprägt und neue Dynamik entfaltet.

Gleichzeitig bringt diese Entwicklung auch Herausforderungen mit sich.

Entscheidend wird sein, eine ausgewogene Balance zwischen der Stärkung der bestehenden Innenstadtstrukturen und der erfolgreichen Etablierung eines neuen Handels- und Erlebniszentrums zu finden.

Während in einem Best-Case-Szenario starke Synergien zwischen Innenstadt und Überseequartier entstehen könnten – mit positiven Effekten für das gesamte Stadtgefüge – besteht im Worst-Case die Gefahr einer Verdrängung klassischer Einzelhandelsakteure sowie einer zunehmenden Fragmentierung und Entkopplung zentraler Lagen.

# Empfohlene strategische Maßnahmen

## 1. Stärkung der Innenstadt als lebendiger Ort

Die Hamburger Innenstadt sollte als lebenswerte, multifunktionale Fläche weiterentwickelt werden. Dazu gehört, dass Kultur, Gastronomie und Freizeitangebote stärker integriert werden, um die Innenstadt auch für Hamburger zu einem attraktiven Ziel zu machen. Wichtig ist, dass die Innenstadt nicht nur als Einkaufsmeile, sondern als Erlebnisraum wahrgenommen wird.

## 2. Verknüpfung von Innenstadt und Überseequartier

Es muss eine enge Verknüpfung zwischen dem Überseequartier und der Innenstadt gefördert werden. Dies kann durch eine gezielte Verkehrs- und Fußgängeranbindung, aber auch durch gemeinsame Marketing- und Eventstrategien geschehen. Eine gute Erreichbarkeit beider Bereiche wird die Gesamtfrequenz der Stadt steigern und eine positive Synergie zwischen den unterschiedlichen Nutzungskonzepten schaffen.

### 3. Förderung von Nischenmärkten und lokalen Einzelhändlern

Um den traditionellen Einzelhandel vor der Konkurrenz des Überseequartiers zu schützen, sollten Nischenmärkte, lokale Marken und inhabergeführte Geschäfte besonders gefördert werden. Diese können sich durch Individualität und Authentizität von den großen internationalen Ketten abheben und so eine wichtige Rolle im Hamburger Stadtbild spielen.

### 4. Zukunftsorientierte Mieterstrategien für die Innenstadt

Es ist notwendig, die Mieterstruktur der Innenstadt anzupassen, um modernen Anforderungen gerecht zu werden. Hierzu gehören Pop-up-Stores, Co-Working-Spaces und flexible Geschäftsmodelle, die es der Innenstadt ermöglichen, schnell auf sich ändernde Bedürfnisse der Konsumenten zu reagieren.

### 5. Nachhaltigkeit als zentrales Thema

Sowohl das Überseequartier als auch die Innenstadt sollten sich klar zu Nachhaltigkeit bekennen. Das kann durch energiesparende Baukonzepte, grüne Infrastruktur und nachhaltige Lieferketten geschehen. Ein stärkeres Bewusstsein für nachhaltigen Konsum könnte auch die Zukunftsfähigkeit der Handelslagen langfristig sichern.

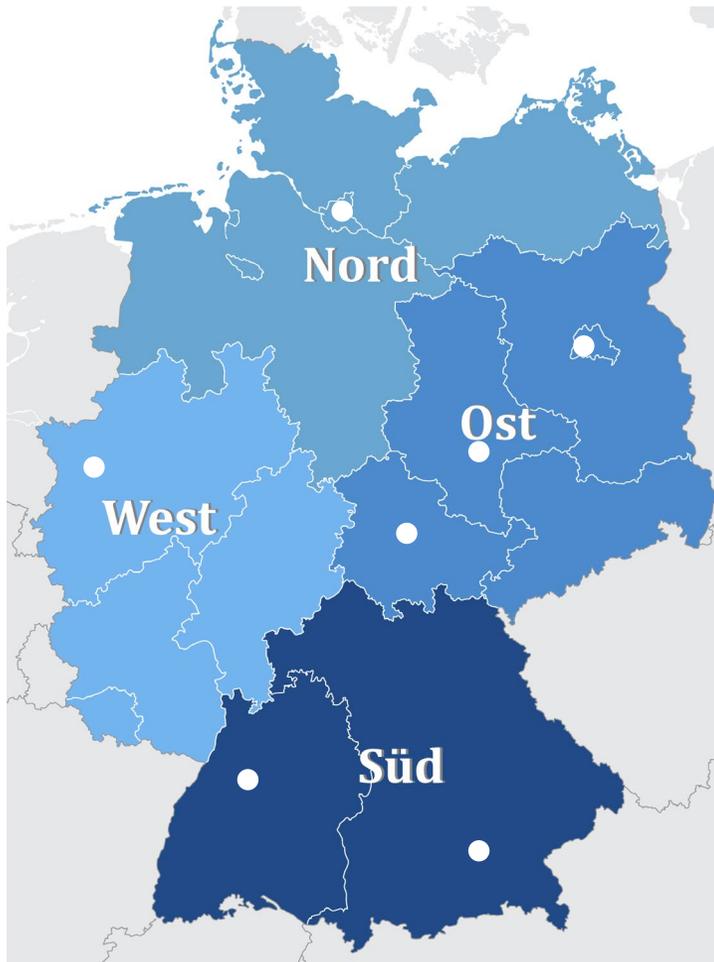
### 6. Übertragbarkeit auf andere Städte

Die Erfahrungen aus Hamburg können auch für andere Städte, die ähnliche Entwicklungen durchlaufen, von großem Nutzen sein. Besonders für große Metropolen, die neue Stadtquartiere entwickeln oder den Handelswandel in bestehenden Innenstadtlagen bewältigen müssen, lässt sich viel lernen. Die Integration von Wohn-, Freizeit- und Handelsnutzungen in einem einzigen Quartier stellt dabei einen zukunftsweisenden Ansatz dar, der nicht nur den Handel stärkt, sondern auch zu einer höheren Lebensqualität für die Bevölkerung beiträgt.



# Branchenerfahren und methodenkompetent

Ihre Ansprechpartner für Standort & Immobilien



**Markus Wotruba**  
Mitglied der Geschäftsleitung,  
Leiter Standort-/Immobilien-  
beratung und Region Süd

- Strategische Standortentwicklung
- Innenstadt- und Quartiersentwicklung
- Kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzepte
- Bau- und Planungsrecht EH

Mobil +49 173 2036702  
E-Mail wotruba@bbe.de



**Timm Jehne**  
Head of Real Estate  
Consulting

- Strategische Standortentwicklung
- Commercial Due Diligence
- Portfolioanalysen in Ankaufsprozessen
- Entwicklung von Refurbishmentkonzepten

Mobil: +49 152 04147365  
E-Mail: jehne@bbe.de



**Oliver Ohm**  
Leitung Region Nord

- Strategische Standortentwicklung
- Innenstadt- und Quartiersentwicklung
- Kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzepte
- Bau- und Planungsrecht EH

Mobil +49 173 7425471  
E-Mail ohm@bbe.de



**Jörg Lehnerdt**  
Leitung Region West

- Strategische Standortentwicklung
- Innenstadt- und Quartiersentwicklung
- Kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzepte
- Bau- und Planungsrecht EH

Mobil +49 279 3855  
E-Mail lehnerdt@bbe.de



**Dr. Ulrich Kollatz**  
Leitung Region Ost

- Strategische Standortentwicklung
- Commercial Due Diligence
- Portfolioanalysen in Ankaufsprozessen
- Bau- und Planungsrecht EH

Mobil +49 170 1688183  
E-Mail kollatz@bbe.de

# Entscheidungssicherheit für den Handel

Über **70**  
Jahre Exzellenz  
im Handel

UNSERE VISION

Die **1.**  
Adresse für Beratung  
im Handel

## Beste Berater

Im großen Branchenvergleich von brand eins und Statista zählt die BBE Handelsberatung im Bereich Konsumgüter & Handel mittlerweile seit 2014 zu Deutschlands besten Unternehmensberatungen.

UNSER ANSPRUCH  
SEIT 1952



Steigerung der  
Wettbewerbsfähigkeit und  
Ertragskraft unserer Kunden

UNSERE KUNDEN



Stationäre Einzelhändler,  
Verbundgruppen, Handels-  
konzerne, Konsumgüter-  
unternehmen und  
die öffentliche Hand



# Rechtliches/Haftungsausschluss

## Das Überseequartier - Eine neue Ära für den Handel in Hamburgs Innenstadt?

Herausgegeben von der BBE Handelsberatung GmbH

Von Dr. Johannes Berentzen, Timm Jehne und Oliver Ohm

April 2025, 36 Seiten

Es handelt sich bei unserem Whitepaper nicht um eine Auswirkungsanalyse. Vielmehr stellen die Analysen und Szenarien eine qualitative Einordnung dar.

Der Herausgeber behält sich alle Rechte, insbesondere das Recht auf Vervielfältigung, Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Medien vor. Die Inhalte dieser Publikation sind zu Informationszwecken bestimmt. Sie entsprechen dem Kenntnisstand der Autoren zum Zeitpunkt der Veröffentlichung. Die dieser Studie zugrunde liegenden Daten wurde von den beteiligten Partnern mit größter Sorgfalt, sowohl bei der Datenrecherche als auch bei der Zusammenstellung der Daten, erstellt. Dennoch erfolgen alle Angaben ohne Gewähr, da trotz sorgfältiger Prüfung und Bearbeitung zwischenzeitliche Änderungen nicht auszuschließen sind. In den Grafiken kann es zu Rundungsdifferenzen kommen,

Der Herausgeber, BBE Handelsberatung GmbH übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts. Ebenso wird keinerlei Haftung für Investitions- und sonstige Entscheidungen Dritter aufgrund oder anlässlich dieses Berichts übernommen. Für eventuelle Schäden oder Nachteile wird nicht gehaftet.

Zur besseren Lesbarkeit (und Vereinfachung des Sprachduktus) wurde nur eine Form der Geschlechter verwendet, nämlich die männliche. Dabei sind stets alle geschlechtlichen Identitäten mitgemeint.

Bildnachweise: BBE Handelsberatung GmbH, Alamy, Imago, Pexels, Pixabay, ChatGPT, Dall-E